

## **4-Zimmer-Altbau beim Augarten – Balkonvergrößerung möglich**



**Objektnummer: 1575/1427**

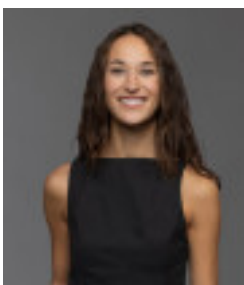
**Eine Immobilie von Pia Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	112,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	379,40 €
<b>USt.:</b>	40,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pia Schelling

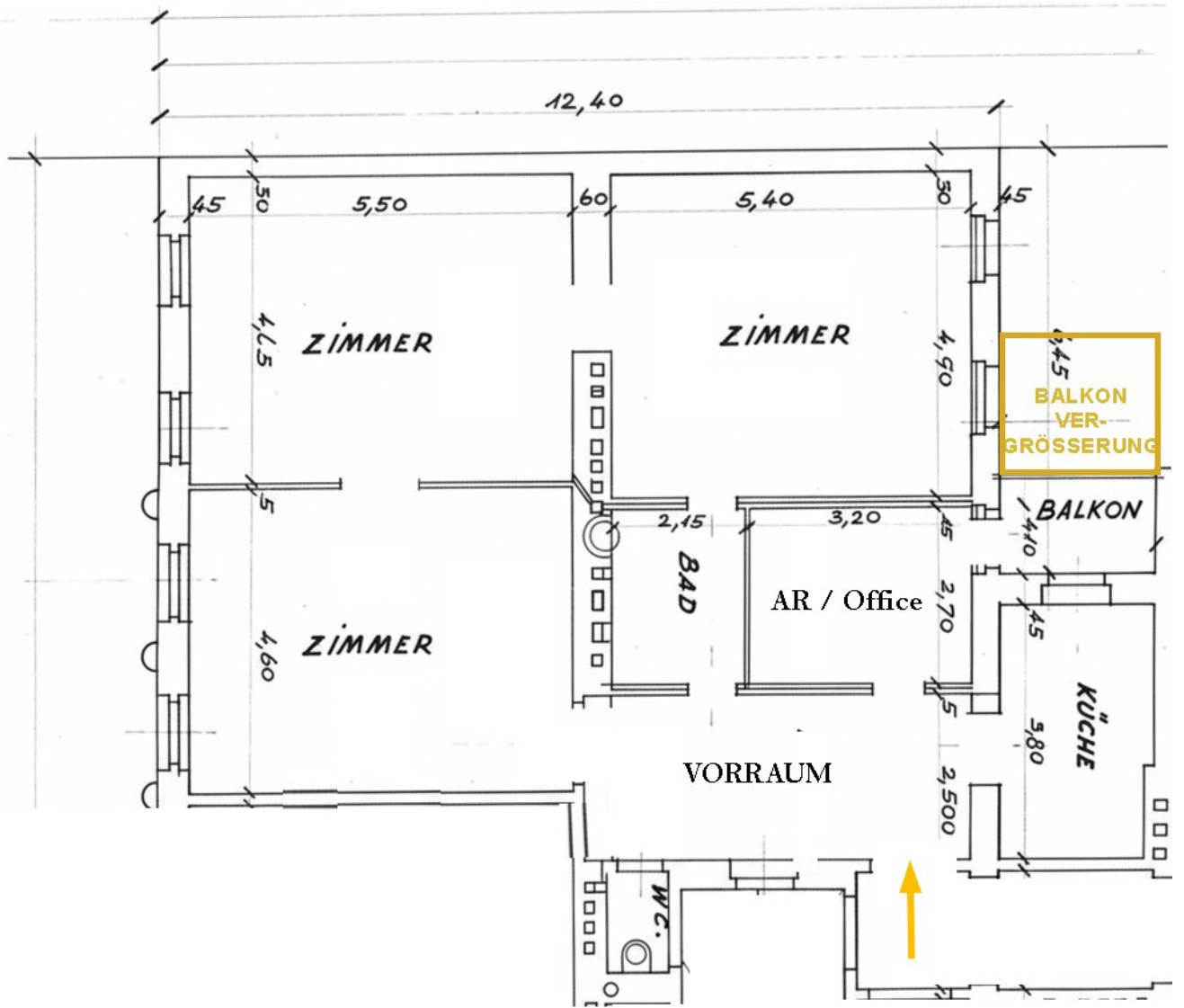
Pia Estate GmbH  
Franzengasse 16 / 43, Wien, Österreich  
1050 Wien











## Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Gründerzeithaus aus der Zeit um 1900. Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der repräsentative und großzügig gestaltete Eingangsbereich.

Die Wohnung liegt im **1. Liftstock (nach Erdgeschoss und Mezzanin)** und bietet auf rund **113 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein großzügiges Raumgefühl mit einer beeindruckenden **Raumhöhe von ca. 3,5 Metern**. Sie befindet sich in gutem Zustand und überzeugt insbesondere durch ihre flexible Grundrissgestaltung, die vielfältige Anpassungsmöglichkeiten eröffnet. So könnte beispielsweise die Küche in den ost- bzw. südseitigen Bereich verlegt werden, wodurch ein großzügiges Küchenzimmer mit anschließendem Wohnzimmer geschaffen werden könnte. Die beiden Schlafzimmer ließen sich ideal zum ruhigen Innenhof hin ausrichten und würden dadurch von einer besonders angenehmen Atmosphäre profitieren.

Ein weiterer, kleinerer Raum mit Zugang zum Balkon eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Dieser eignet sich beispielsweise als Homeoffice, Ankleide oder Abstellraum. Der Balkon selbst könnte etwas auf 8 m<sup>2</sup> vergrößert werden, hierzu gibt es bereits eine Studie.

### Hinweis zum Dachgeschossausbau

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Dachgeschossausbau geplant ist. Die erforderlichen Genehmigungen liegen derzeit noch nicht vor, der Baubeginn wird jedoch voraussichtlich im Jahr 2027 erfolgen. Geplant sind maximal vier zusätzliche Wohneinheiten. Ein Lift ist bereits vorhanden und soll im Zuge des Ausbaus vergrößert bzw. modernisiert werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob die Bestandswohnungen künftig an eine zentrale Luft-Wärmepumpe angeschlossen werden können.

Das Haus befindet sich derzeit im Prozess der Parifizierung. Aus diesem Grund sind die anteiligen Beiträge zur Rücklage in den derzeit ausgewiesenen monatlichen Betriebskosten noch nicht enthalten.

### Lage

Die Lage überzeugt durch ihre **Nähe zum Augarten** – der Eingang zum Park befindet sich **nur etwa 100 Meter entfernt**. Hier bietet sich ausreichend Platz zum **Spaziergehen, Joggen oder entspannten Flanieren**.

Auf der **Unteren Augartenstraße** befinden sich zahlreiche Nahversorger, darunter ein **Billa, eine Apotheke sowie ein Fitnessstudio**, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Kulinarische Highlights finden Sie auf der **Leopoldgasse**, beispielsweise das bekannte

Restaurant **Skopik & Lohn**.

Die **öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet**:

Die **Straßenbahnlinie 31** hält praktisch direkt vor der Tür. Zudem sind die **U-Bahnlinien U2 und U4 bei Schottenring Station** in etwa **10 Gehminuten erreichbar**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap